

Établissement Public Territorial
GRAND PARIS GRAND EST

Commune de
VILLEMOMBLE

Plan local d'urbanisme

Modification n°3

Procédure simplifiée

Notice de présentation



Sommaire

1. EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 3.	3
1.1. Le plan local d’urbanisme du Villemomble.	3
1.2. La modification simplifiée n° 3.	3
2. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 3.	11
2.1. Choix de la procédure de modification simplifiée.	11
2.1.1. Procédure de modification :	11
2.1.2. Procédure de modification simplifiée :	11
2.2. Déroulement de la procédure de modification simplifiée.	12
2.2.1. Engagement de la procédure.	12
2.2.2. La mise à disposition du public :	12
2.2.3. L’approbation de la modification :	12
3. CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 3.	13
3.1. Les pièces du PLU de Villemomble concernées par la modification n° 3.	13
3.2. Présentation des modifications proposées.	13
- Modifications du plan de zonage :	13
- Article UI 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.	14
- Article UI 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.	15
- Article UI 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière d’aires de stationnement.	16

1. EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 3.

1.1. Le plan local d'urbanisme du Villemomble.

Le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Villemomble a été approuvé le 28 mars 2017 et modifié (modification n° 1) le 30 mars 2021.

Une procédure de modification n° 2 est en cours.

1.2. La modification simplifiée n° 3.

La modification simplifiée n° 3 a pour objectif de permettre l'opération de démolition du foyer de travailleurs migrants Laennec, situé chemin de la Pelouse à Villemomble, et la construction d'une résidence sociale.



Villemomble - Localisation du foyer Laennec



Vue aérienne du site

Le foyer Laennec :

ADOMA, filiale de CDC Habitat, est propriétaire et gestionnaire du foyer Laennec, mis en service en 1973.

Le foyer est constitué par cinq corps de bâtis, construits sur un terrain de 7 222 m². Deux paires de corps composées de 4 niveaux sont reliées par un cinquième corps développé sur un niveau RDC. Chaque bâtiment de cet ensemble est desservi par une circulation interne depuis l'unique hall d'entrée situé dans le bâtiment B.



Plan masse existant



Vue sur les bâtiments E et D



Vue sur les bâtiments A B et C depuis le parking



Vue sur les bâtiments A et B

Il comporte 288 lots et 1 logement de fonction répartis comme suit :

- 274 chambres de 7 m² et 4 chambres de 16 m²,
- 5 T1' de 22m²,
- 1 logement de fonction ;

Les chambres sont réparties par unités de vie (sanitaires, cuisines collectives) soit 1 unité de vie pour 18 chambres.



Plan du rez-de-chaussée



Plan d'un étage courant

Le foyer Laennec propose aujourd'hui une offre de logements peu qualitative, obsolète et très éloignée des standards actuels de confort, qui doit être renouvelée afin de passer de petites chambres sans confort à des logements autonomes et meublés.

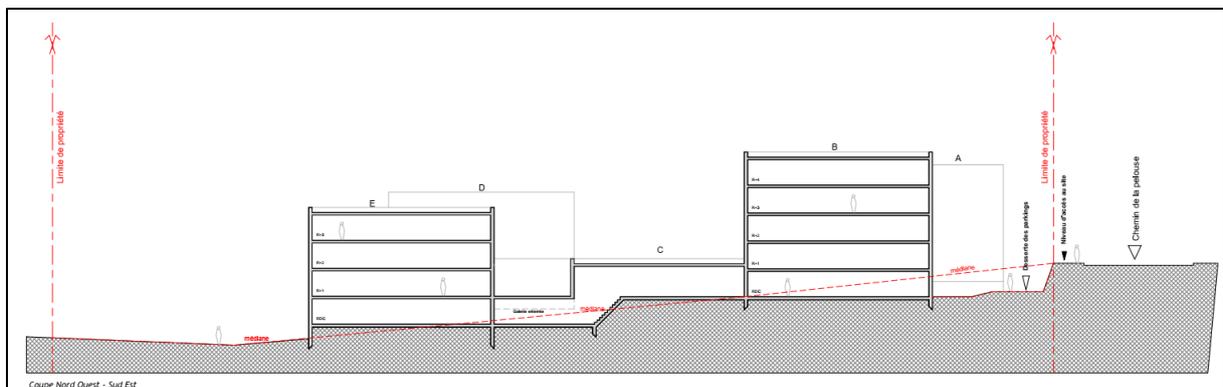


Vue sur une chambre



Vue sur une cuisine partagée

De plus, cet ensemble se situe sur un terrain marqué par une forte déclivité depuis le chemin de la pelouse et comprend un nombre important d'escaliers internes reliant les bâtiments entre eux en plus des 3 étages sans ascenseur, ce qui pose des problèmes d'accessibilité pour un public en majorité âgé.



Coupe Nord-Ouest - Sud Est.

Le projet de résidence sociale :

Les objectifs du projets :

Le projet de résidence sociale vise à créer une offre nouvelle de qualité adaptée à la demande, proposant des logements autonomes avec plus de confort pour les résidents et accessibles aux personnes à mobilité réduite.

La diversité des typologie de logement assurera la mixité du public de la résidence :

- T 1 - 18,5 m², pour personne seule,
- T1' - 22 à 26 m², pour personne seule ou couple,
- T1bis - 30 à 36 m² pour couple avec enfant ou famille monoparentale.

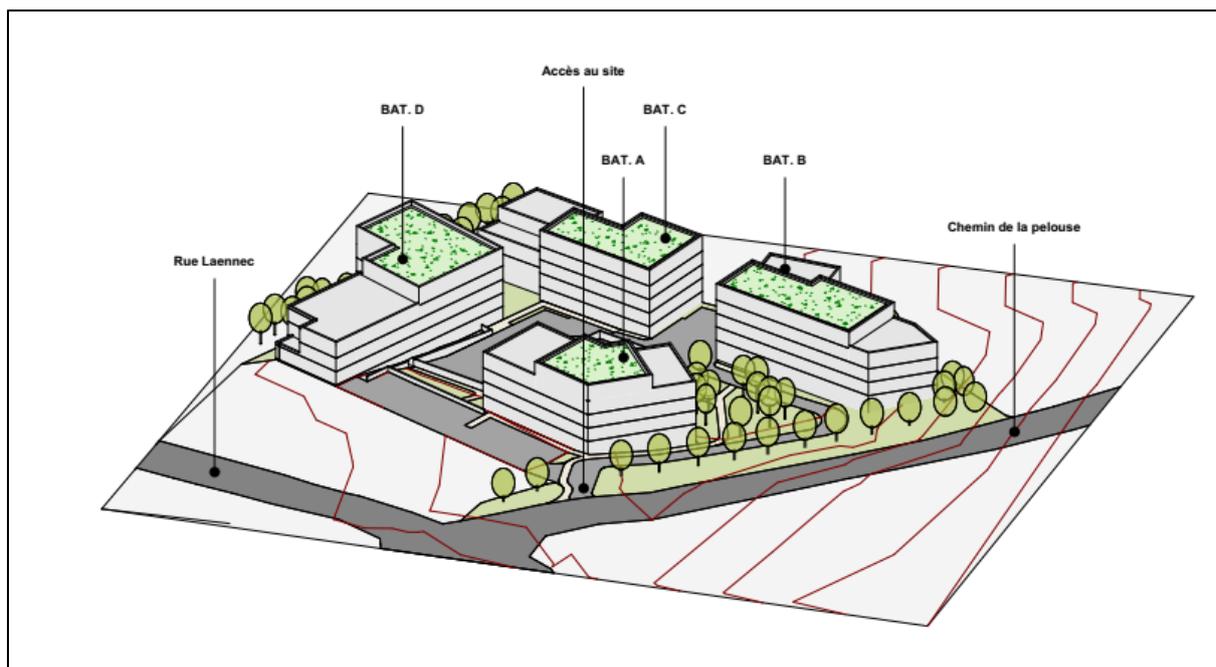
La qualité de la résidence sera garantie par une certification NF Habitat HQE.



Plan masse du projet

Le projet de résidence sociale comptera 288 logements répartis en 4 bâtiments de 5 niveaux (R+4), dont :

- 201 T1 de 18,50 m²,
- 12 T1' de 22 m² et 4 T1' de 26 m²,
- 31 T1bis de 30 m², 27 T1bis de 33 m² et 13 T1bis de 36m².



Vue axonométrique du projet

Des espaces collectifs et de gestion seront également créés : bureau de gestion, bureau d'accompagnement social, salle de réunion et d'animation, bureau du comité des résidents, laverie, lingerie, local poussette, un espace de détente pour le personnel et des locaux techniques et de service.

La résidence sociale développera une surface de plancher d'environ 7 900 m².

La modification du PLU :

Le terrain est situé dans la zone UI du plan local d'urbanisme de Villemomble, zone à vocation économique.

a) Création d'un secteur U1a au sein de la zone UI :

Dans la zone UI, constructions destinées à l'habitation sont interdites (article UI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites) à l'exception de celles destinées aux personnes dont la présence permanente (gardiennage, de surveillance, etc.) est nécessaire pour assurer le fonctionnement des constructions admises dans la zone (Article UI.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.)

Ainsi, le règlement de la zone UI ne permet pas la construction d'une résidence sociale et la démolition du foyer Laennec.

Pour permettre la réalisation de cette opération, il est créé dans la zone UI un secteur U1a dans lequel les constructions destinées à l'habitation ne sont pas interdites. Ce secteur U1a est limité au terrain d'assiette du foyer Laennec, de manière ne pas remettre en cause la vocation d'accueil d'activités économiques de la zone UI.

b) Délimitation d'un secteur dit « de mixité sociale » :

Afin de garantir la vocation sociale du site, le règlement délimite sur l'ensemble du secteur U1a un secteur dit « de mixité sociale », en application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, dans lequel les programmes de logements doivent comporter 100 % de logements locatifs sociaux en résidences sociales au sens de l'article L.633-1 du code de la construction et de l'habitation.

c) Adaptation des règles imposées en matière de stationnement automobiles et vélos :

Le règlement en zone UI impose la réalisation de 1 places de stationnement par logement. Cette règle entrainerait l'obligation de réaliser 288 places de stationnements pour les 288 logements de la résidence sociale.

L'article UI 12 est modifié pour introduire une norme plus adaptée aux besoins des locataires en résidences sociales, soit 1 place de stationnement pour 10 logements. Le projet de résidence sociale nécessitera la réalisation de 29 places de stationnement.

Le règlement en zone UI impose la réalisation de locaux destinés au stationnement des vélos à raison de 2 m² par logement.

L'article UI 12 est modifié pour réduire la surface minimale des locaux destinés au stationnement des vélos à 1,5 m² par logement, hors espace de dégagement, dans le cas des résidences sociales. Cette norme correspond au minimum exigé par le code de la construction et de l'habitation.

2. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 3.

2.1. Choix de la procédure de modification simplifiée.

2.1.1. Procédure de modification :

Les évolutions proposées du PLU de Villemomble n'ont pas pour effet :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'induire de graves risques de nuisance,
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Ces évolutions du PLU n'entrent pas dans le champ d'application de la procédure de révision définie à l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme. Elles relèvent de la procédure de modification, qui conformément à l'article L. 153-36 du code de l'urbanisme, s'applique lorsqu'il s'agit de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation.

2.1.2. Procédure de modification simplifiée :

Le projet de modification du plan local d'urbanisme de la commune de Villemomble n'a pas pour effet :

- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de diminuer ces possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La modification du plan local d'urbanisme de la commune de Clichy-sous-Bois peut être effectuée selon la procédure simplifiée prévue aux articles L.153-45 à L. 153-48 du code de l'urbanisme.

2.2. Déroulement de la procédure de modification simplifiée.

2.1.1. Engagement de la procédure.

La procédure de modification simplifiée du plan local d'urbanisme est engagée à l'initiative du président de l'EPT Grand Paris Grand Est qui établit le projet de modification.

Le président de l'EPT Grand Paris Grand Est notifie le projet de modification simplifiée au Préfet et aux personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L. 132-7 à L. 132-9 du code de l'urbanisme, ainsi qu'aux maires des communes concernées par la modification.

Le président de l'EPT Grand Paris Grand Est saisit la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) qui se prononce sur la nécessité d'une évaluation environnementale du projet de modification.

2.2.2. La mise à disposition du public :

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées par délibération du conseil de territoire.

2.2.3. L'approbation de la modification :

À l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public territorial Grand Paris Grand Est en présente le bilan devant le conseil de territoire qui en délibère et adopte le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée.

La délibération approuvant la modification est transmise au Préfet et fait l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme.

Elle devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission au Préfet.

3. CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 3.

La notice de présentation expose uniquement les extraits ou parties du PLU modifiés par la présente procédure. Les parties du PLU qui ne sont pas présentées ci-dessous ne font l'objet d'aucune modification.

3.1. Les pièces du PLU de Villemomble concernées par la modification n° 3.

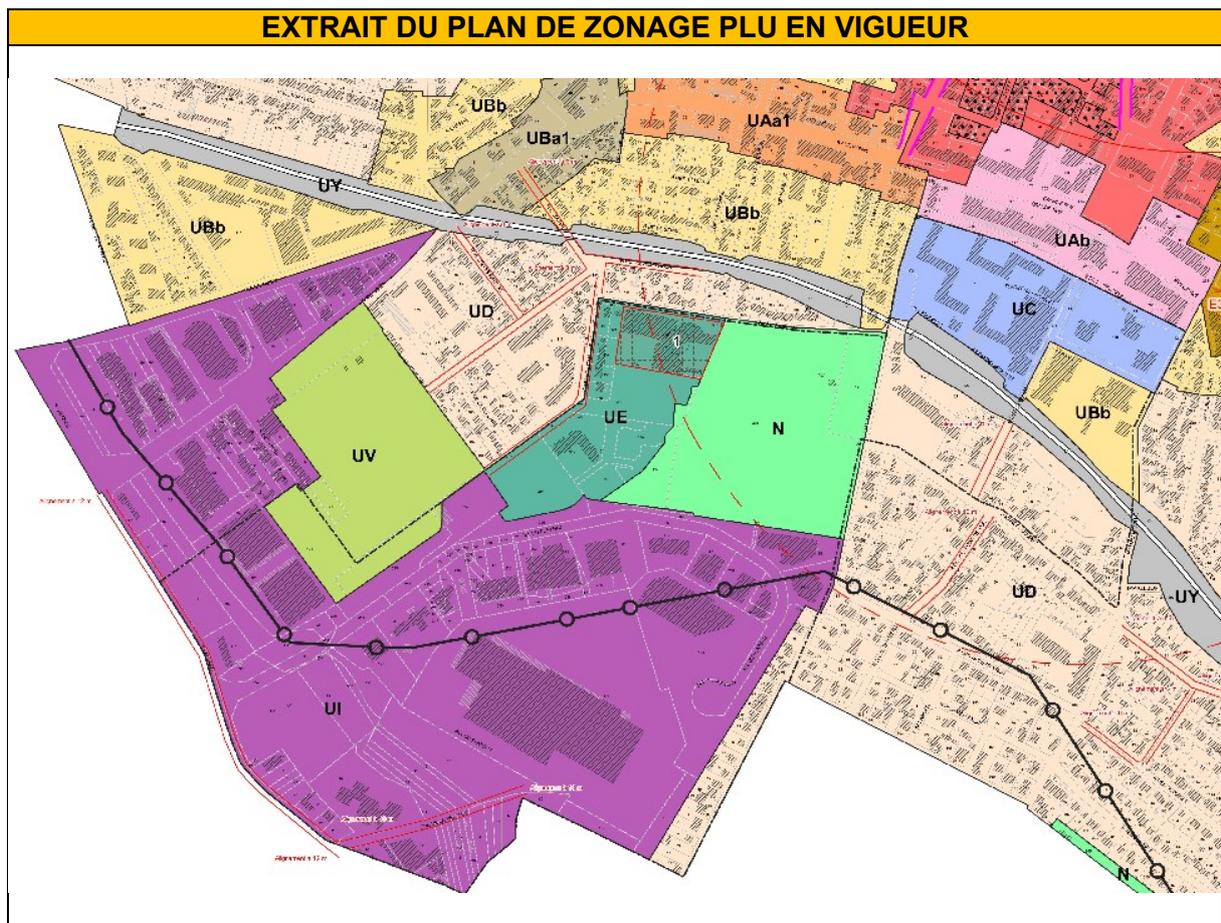
La modification simplifiée n° 3 du PLU de Villemomble porte sur :

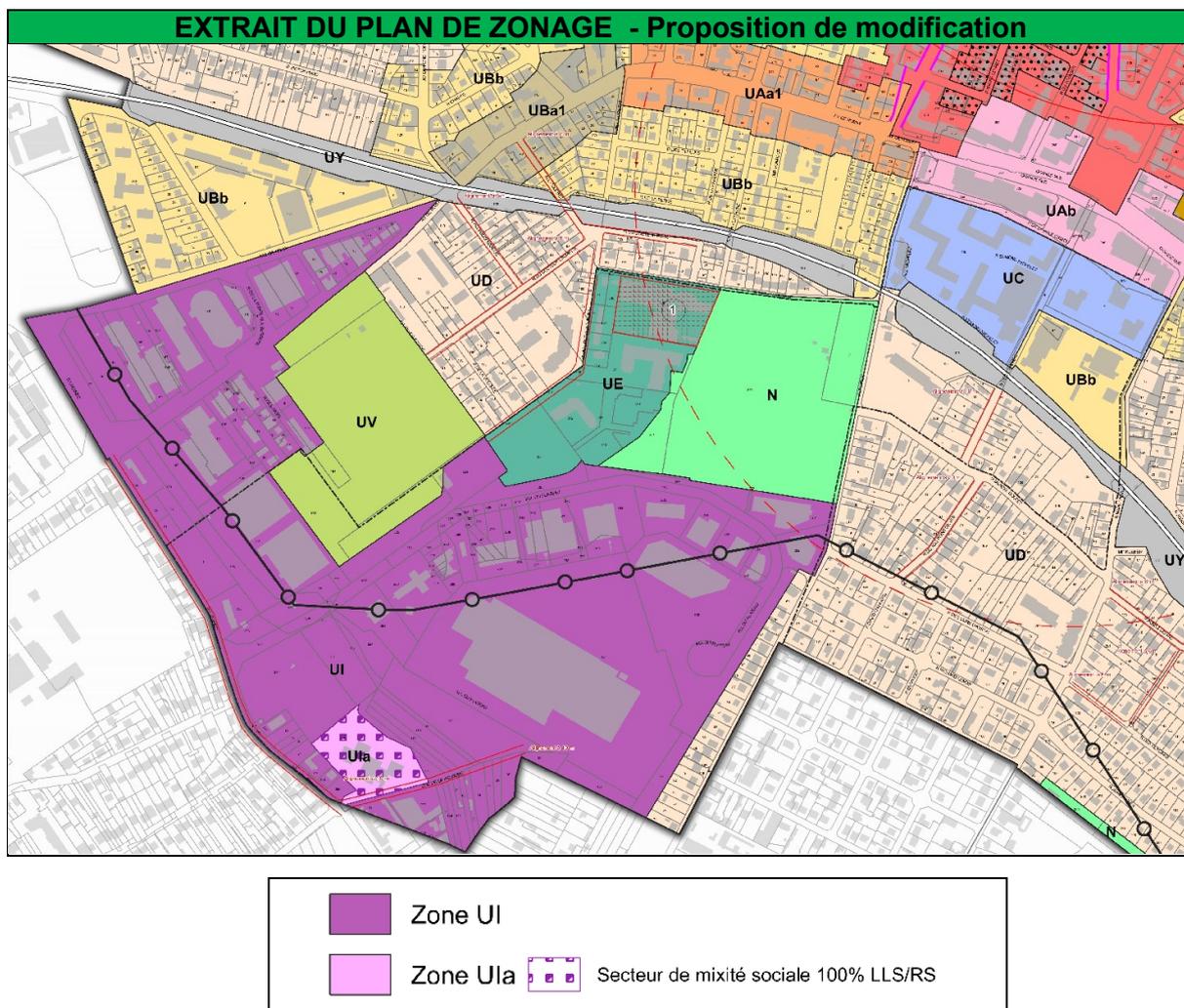
- Le plan de zonage,
- Les articles UI 1, UI 2 et UI 12 du règlement.

3.2. Présentation des modifications proposées.

- Modifications du plan de zonage :

Le secteur UIa et le secteur de mixité sociale sont délimités sur le plan de zonage.





Modifications du règlement :

Les modifications proposées figurent en caractères gras et couleur vert.

- Article UI 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

PLU en vigueur	Proposition de modification
<p>Article UI 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.</p> <p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions destinées à l’habitation, à l’exception de celles autorisées à l’article UI2 ; 	<p>Article UI 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.</p> <p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En dehors du secteur UIa, les constructions destinées à l’habitation, à l’exception de celles autorisées à l’article UI2 ;

PLU en vigueur	Proposition de modification
<ul style="list-style-type: none"> - L'ouverture et l'exploitation de carrières ; - Les dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules à l'exception des lieux de vente de véhicules neufs ou d'occasion, ainsi que de combustibles solides, liquides ou gazeux ; - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers ; - Les garages collectifs de caravanes ; - Les installations et ouvrages à destination d'entrepôt à l'exception de ceux mentionnés à l'article UI.2 ; - Les CINASPIC autres que les équipements publics. 	<ul style="list-style-type: none"> - L'ouverture et l'exploitation de carrières ; - Les dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules à l'exception des lieux de vente de véhicules neufs ou d'occasion, ainsi que de combustibles solides, liquides ou gazeux ; - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers ; - Les garages collectifs de caravanes ; - Les installations et ouvrages à destination d'entrepôt à l'exception de ceux mentionnés à l'article UI.2 ; - Les CINASPIC autres que les équipements publics.

- Article UI 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

PLU en vigueur	Proposition de modification
<p>Article UI 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES.</p> <p>.../...</p> <p>2.1. Dispositions générales :</p> <p>Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ou pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public ou qu'ils soient rendus nécessaires par la réalisation d'un projet ; - Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la 	<p>Article UI 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES.</p> <p>.../...</p> <p>2.1. Dispositions générales :</p> <p>Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ou pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public ou qu'ils soient rendus nécessaires par la réalisation d'un projet ; - Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la

PLU en vigueur	Proposition de modification
<p>présence permanente (gardiennage, de surveillance, etc.) est nécessaire pour assurer le fonctionnement des constructions admises dans la zone ;</p> <p>- Les entrepôts, à condition qu'ils soient liés aux activités autorisées dans la zone.</p> <p>Toutes les constructions et installations autorisées sous conditions ci-dessus, devront, lorsqu'elles sont situées à proximité du domaine ferroviaire, mettre en œuvre des mesures complémentaires d'isolation acoustique conformes à la loi du 31 décembre 1992 et à ses décrets d'application et à l'arrêté ministériel du 30 mai 1996.</p> <p>Toutes les constructions et installations autorisées sous conditions ci-dessus, ainsi que leur surélévation, extensions ou modifications, devront, lorsqu'elles sont situées dans un périmètre de risques liés à la présence d'anciennes carrières, respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral n°95-1145 du 18 Août 1995 joint en annexe du PLU.</p>	<p>présence permanente (gardiennage, de surveillance, etc.) est nécessaire pour assurer le fonctionnement des constructions admises dans la zone ;</p> <p>- Les entrepôts, à condition qu'ils soient liés aux activités autorisées dans la zone.</p> <p>Toutes les constructions et installations autorisées sous conditions ci-dessus, devront, lorsqu'elles sont situées à proximité du domaine ferroviaire, mettre en œuvre des mesures complémentaires d'isolation acoustique conformes à la loi du 31 décembre 1992 et à ses décrets d'application et à l'arrêté ministériel du 30 mai 1996.</p> <p>Toutes les constructions et installations autorisées sous conditions ci-dessus, ainsi que leur surélévation, extensions ou modifications, devront, lorsqu'elles sont situées dans un périmètre de risques liés à la présence d'anciennes carrières, respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral n°95-1145 du 18 Août 1995 joint en annexe du PLU.</p> <p>Dans le secteur U1a, en application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, tout programme de logements doit comporter 100 % de logements locatifs sociaux en résidences sociales au sens de l'article L.633-1 du code de la construction et de l'habitation.</p>

- Article UI 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière d'aires de stationnement.

PLU en vigueur	Proposition de modification
<p>Article UI 12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT</p> <p>.../...</p> <p>12.1. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés par catégories de construction :</p> <p>.../...</p> <p>12.1.1. Constructions destinées à l'habitation :</p>	<p>Article UI 12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT</p> <p>.../...</p> <p>12.1. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés par catégories de construction :</p> <p>.../...</p> <p>12.1.1. Constructions destinées à l'habitation :</p>

PLU en vigueur	Proposition de modification
<p>Il doit être prévu au minimum 1 place par logement. Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, dans les périmètres situés à moins de cinq cents mètres d'une gare identifiés sur le document graphique 4.1, il doit être prévu au minimum 0.5 place par logement.</p> <p>.../...</p> <p>12.2. Normes de stationnement pour les deux roues non motorisés</p> <p>.../...</p> <p>12.2.1. Constructions destinées à l'habitation</p> <p>Il doit être prévu au minimum 2 m² dédiés au stationnement pour les deux roues non motorisés par logement.</p> <p>Les locaux prévus pour le stationnement deux roues non motorisés doivent avoir une superficie minimale de 5 m².</p> <p>.../...</p>	<p>Il doit être prévu au minimum 1 place par logement. Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, dans les périmètres situés à moins de cinq cents mètres d'une gare identifiés sur le document graphique 4.1, il doit être prévu au minimum 0.5 place par logement.</p> <p>Pour les résidences sociales au sens de l'article L.633-1 du code de la construction et de l'habitation, il doit être prévu au moins 1 place pour 10 logements.</p> <p>.../...</p> <p>12.2. Normes de stationnement pour les deux roues non motorisés</p> <p>.../...</p> <p>12.2.1. Constructions destinées à l'habitation</p> <p>Il doit être prévu au minimum 2 m² dédiés au stationnement pour les deux roues non motorisés par logement.</p> <p>Il doit être prévu au minimum 1,5 m² dédiés au stationnement pour les deux roues non motorisés, hors espace de dégagement, par logement en résidence sociale au sens de l'article L.633-1 du code de la construction et de l'habitation.</p> <p>Les locaux prévus pour le stationnement deux roues non motorisés doivent avoir une superficie minimale de 5 m².</p> <p>.../...</p>